



RAPPORT ANNUEL
2020

ACTIPIERRE 2

SCPI DE MURS DE MAGASINS



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 euros
Immatriculée au registre du Commerce et des sociétés
de Paris sous le numéro 329 255 046

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS

Madame Isabelle ROSSIGNOL
Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI ACTIPIERRE 2

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Olivier PARIS
Vice-président : Monsieur Jean-Marie COURTIAL
Secrétaire : Monsieur Frédéric BODART

Membres du Conseil

Madame Pascale DEVERAUX
Madame Elisabeth LE TRESSOLER
Monsieur Olivier ASTY
Monsieur Christian DESMAREST
Monsieur Stéphane GLAVINAZ
Monsieur Christian RADIX
Monsieur Jean Philippe RICHON
Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS
Monsieur Pascal VÉTU

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : MAZARS, représentée
par Monsieur Baptiste KALASZ

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES



SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

04

- Éditorial
- Les données essentielles au 31 décembre 2020
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

24

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

LES AUTRES INFORMATIONS

39

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

42

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

43

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

48

- Le rapport sur les comptes annuels
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 24 JUIN 2021

53

- Ordre du jour
- Les résolutions

ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ACTIPIERRE 2, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2020.

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire d'un impact violent et sans précédent dans l'histoire moderne, et aux multiples répercussions qui ont transformé profondément les quotidiens professionnels et personnels. Dans un contexte très incertain, les collaborateurs d'AEW ont continué à travailler avec professionnalisme et engagement, essentiellement à distance et dans des conditions plus difficiles.

Par ailleurs, afin de simplifier et clarifier la présentation du groupe AEW auprès de tous ses clients et partenaires, et dans une logique de cohérence avec ses activités dans le monde, notre société de gestion, AEW Ciloger, a changé de nom en mars 2021 pour s'appeler « AEW ». Cette évolution, sans aucune incidence sur la gestion de votre SCPI, ne porte que sur la dénomination sociale, et n'implique aucun changement dans les autres mentions légales, la gouvernance, et la structure de l'actionariat. AEW reste par ailleurs organisée en France autour de ses deux activités, les fonds plus particulièrement destinés à la clientèle de particuliers et les solutions destinées à la clientèle Institutionnelle

■ L'économie française s'est contractée de -8,2% en 2020 et devrait rebondir de +5% en 2021 à date.

Après un fort rebond estival, où les ventes ont retrouvé des niveaux de pré-confinement, elles ont de nouveau diminué fin 2020 en raison des nouvelles mesures restrictives et de la chute du tourisme. Au total, les ventes du commerce de détail ont baissé de -4,7% en 2020, selon la Banque de France. Parallèlement, l'inflation a continué de diminuer en raison d'une baisse de la demande et a atteint 0,5% en fin d'année 2020.

La baisse des volumes d'investissement en immobilier d'entreprises s'est confirmée en 2020 avec 31,4 Mds€ investis en France, soit une baisse de 32% par rapport à 2019, liée pour grande part à la difficulté de visiter les actifs, notamment pour les investisseurs étrangers.

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée avec près de 16 Mds€ investis avoisinant 60% des volumes. Compte tenu du contexte, les investisseurs ont été plus prudents quant à la qualité des locataires et la durée des baux. Ils ont ainsi privilégié des actifs aux meilleurs emplacements avec des locataires de qualité et peu de travaux à réaliser (actifs dits « Core »), ou des actifs également bien situés mais avec un rendement un peu moins sécurisé en contrepartie d'une hausse potentielle de valeur (actifs dits « Core + »).

■ Le commerce a quant à lui capté près de 4,6 Mds€ d'investissements en 2020, soit une baisse de 37% par rapport à 2019, avec des volumes gonflés par la cession par Unibail-Rodamco-Westfield de parts d'un portefeuille de cinq centres commerciaux pour plus d'1 Md€.

Les investisseurs sont restés sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés. En effet, ce sont les commerces de pieds d'immeubles qui ont constitué presque la moitié des volumes, avec des actifs situés notamment sur les artères « prime ».

Les taux de rendement « prime » des commerces de pieds d'immeuble en régions se sont légèrement décompressés pour atteindre 3,25%. À Paris, le même phénomène s'est observé, avec un taux qui a atteint 3,10%.

Les murs de commerces alimentaires ont continué de connaître un intérêt croissant de la part des investisseurs au 4^{ème} trimestre 2020, expliquant ainsi la stabilité des taux de rendements des supermarchés à 4,00%.

Les centres commerciaux ont été les formats les plus impactés, la fréquentation ayant chuté de 28% entre janvier et décembre 2020 et de 40% entre janvier et février 2021.

Conséquence des baisses de fréquentation et d'une activité de prise à bail atone, en raison de l'attente des enseignes, la pression à la baisse des valeurs locatives s'est fait ressentir notamment sur les commerces de pied d'immeuble et les centres commerciaux, mais également du côté des nouvelles ouvertures, les enseignes étant en position attendiste.

Les valeurs locatives prime des retails parks, quant à elles, se sont montrées plus résilientes, car moins anxiogènes (on y accède facilement en voiture et on y fait son shopping à l'air libre) avec une fréquentation relativement stable dans les meilleurs sites en périphérie. Ce format de distribution est aujourd'hui plébiscité tant par les consommateurs que les enseignes, et il bénéficie toujours de l'intérêt des investisseurs.

A noter que l'indice des loyers commerciaux (ILC) a baissé en 2020 à 0,2% mais devrait retrouver un niveau d'avant crise en 2022 à 1,4%.

Certains centres-villes (Paris, Bordeaux, Lyon, Lille, Marseille et Nantes) souffrent des mêmes maux: absence des touristes, salariés astreints au télétravail, fermetures administratives des restaurants, lieux culturels et autres lieux de socialisation, bouleversement des habitudes de consommation, tandis que l'activité de certains centres-villes de villes moyennes se redresse.

Et plus encore que les parcs d'activités commerciales, qui résistent, comme évoqué plus haut, les commerces de proximité des zones résidentielles surperforment.

Le contraste est également saisissant entre la restauration, l'habillement et la beauté, qui souffrent particulièrement, et l'alimentaire, l'équipement de la maison et l'informatique qui sont en plein boom.

Après des années de croissance, le taux de pénétration du e-commerce devrait légèrement baisser en 2021. Toutefois, même si les vaccins devraient permettre aux consommateurs de retourner dans les magasins physiques, ce taux de pénétration ne devrait pas diminuer au point de revenir aux niveaux pré-Covid.

A cet égard, les confinements et les fermetures de magasin ont affecté les valeurs locatives dites « prime » en Europe à hauteur de -16 à -20% respectivement pour les pieds d'immeuble et les centres commerciaux. Mais nous nous attendons, une fois les mesures de restriction levées, à une stabilisation des loyers faciaux prime et à une amélioration de la solvabilité des locataires.

D'autant que les ventes au détail devraient rebondir en Europe de plus de 4% par an sur la période 2021-2022, portées par la demande latente des consommateurs. Cela laisse espérer que le pire est passé pour les détaillants et les investisseurs, même si le rythme de reprise sera lié à celui de la vaccination.

La levée des restrictions déjà amorcée dans certains pays et attendue à partir de mai 2021 en France, laisse entrevoir une reprise de la fréquentation dans les centres commerciaux et les retail parks, à l'image de ce qui a été observé entre les périodes de confinement en 2020.

Les investisseurs en immobilier coté en Europe ont d'ailleurs réévalué les prix des foncières Commerce sur les 6 derniers mois, avec une décote de 16% par rapport à la valeur d'actif net, soit un niveau comparable à celui des foncières de bureaux. Les investisseurs restent prudents mais leur sentiment s'améliore, ce qui laisse à penser que le pire est passé pour le commerce.

Enfin, le plafonnement des taux obligataires plus bas plus longtemps devrait limiter les hausses additionnelles de taux par rapport aux corrections déjà actées en 2020.

Quoi qu'il en soit, les enseignes sont en mouvement. Certaines disparaissent quand de nouvelles viennent prendre leur place et nombreuses sont celles qui adaptent en ce moment leurs concepts de vente et leur format, parfois en diminuant leur surface de vente pour laisser davantage d'espace à la logistique. En ce début d'année, nous signons de nouvelles prises à bail, et constatons que la possibilité de faire du click and collect compte de plus en plus dans la valeur locative.

■ Au vu du contexte de pandémie de l'année 2020, du confinement des réseaux de distribution et des mesures d'aménagements des loyers commerciaux, c'est sans surprise que la collecte nette des SCPI s'est contractée de 30% par rapport à 2019. Toutefois, reflet de leur solidité et de leur attractivité persistante, les SCPI ont finalement collecté 6 Mds€, faisant de 2020 la 3^{ème} plus forte collecte de leur histoire.

Après un premier trimestre dans la droite ligne de 2019 (2,6 Mds€), le second trimestre a pâti du confinement (876 M€), le troisième a fait preuve d'une reprise prudente (1 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (1,5 Md€).

Les SCPI de bureaux avec 3 Mds€, dominent encore largement la collecte (50% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1,5 Md€ (25%), les SCPI spécialisées pour 1 Md€ (16%), et les SCPI de commerces pour 245 M€ (4%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 170 M€, dont la moitié concerne des SCPI non fiscales, en progression de 9% par rapport à 2019.

Avec un total de 1,25 Md€ échangé, le marché secondaire connaît une nette évolution positive de 25% par rapport à 2019. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,8%. Signe de la confiance des associés, le nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année ne représente que 0,15% de la capitalisation, à comparer à 0,12% en 2019.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2020 atteint 71 Mds€, en augmentation de 9% par rapport au début de l'année.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2 Mds€ en 2020 après 2,8 Mds€ en 2019 (-30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 20 Mds€ (+8%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) est de 91 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé 8,4 Mds€ d'acquisitions en 2020 (9,2 Mds€ en 2019). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (65%), les locaux commerciaux (15%), la santé et les résidences services (8%), la logistique (5%) et l'hôtellerie (4%). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'étranger à 40% (dont 14% en Allemagne), l'Ile-de-France à 38% et les régions à 22%.

Les arbitrages représentent 1,2 Md€ et concernent à près de 80% des bureaux, essentiellement en Ile-de-France.

ACTIPIERRE 2 dispose d'un socle de résistance assis sur des commerces de proximité parisiens et franciliens en pieds d'immeubles.

Les points marquants concernant ACTIPIERRE 2 sont les suivants.

■ A périmètre constant, la valeur vénale (expertises) du patrimoine s'est contractée de 3,91%. Depuis la fin de l'année 2015, toujours à périmètre constant, le patrimoine s'est valorisé de 15%. Au 31 décembre 2020, sa valorisation globale hors droits, à 111,4 M€, représente 1,7 fois son prix de revient.

■ A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 2 présente un surinvestissement de 2,34 M€, €. Il est financé par la trésorerie courante, sans recours à l'endettement autorisé par l'assemblée générale de 7 M€. Si aucun investissement n'a été concrétisé durant l'exercice, deux actifs non stratégiques ont été arbitrés avec une plus-value nette de 1,8 M€.

■ Le taux d'occupation financier moyen de l'année s'établit à 81,90%. Le taux d'encaissement moyen des loyers de l'exercice s'élève quant à lui à 89%.

■ Le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire a reculé de 9% sur l'exercice, dans des volumes de transactions en forte diminution de 27% par rapport à l'exercice 2019. Il présente de fait en fin d'exercice 2020 une décote importante de 25% avec la valeur de réalisation.

Au 31 décembre 2020 le pourcentage de parts en attente de vente reste modéré à 0,92%.

■ En matière de prix moyen annuel, il enregistre également une baisse de 2%. Sur dix ans et quinze ans, ce prix moyen est toutefois en augmentations respectives de 16% et 45%.

■ Le résultat de l'année s'élève à 4 989 710 €, en diminution de 4% par rapport à l'exercice 2019 (-192 K€), impacté par les abandons ou allègements de loyers consentis, qui ont cependant été en grande partie compensés par une reprise sur provisions consécutive à la résolution d'un sinistre.

■ Le montant distribué en 2020, en diminution de 6% par rapport à 2019, s'élève à 15,60 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, une distribution complémentaire de 0,90 €. Les réserves (report à nouveau) demeurent confortables, à près de 3 mois de dernière distribution courante.

■ Le taux de distribution pour 2020 (distribution 2020/prix acheteur moyen 2020) s'élève à 5,22%, toujours attractif dans l'environnement de taux actuel, et nettement supérieur au taux national des SCPI de commerces (3,67%).

■ La « prime de risque » d'ACTIPIERRE 2, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 5,5%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant -0,3% en fin d'année.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE 2, s'établissent à 9,00% sur quinze ans et 10,26% sur 20 ans, en bonne place par rapport aux autres typologies courantes de placements (SCPI d'immobilier d'entreprise, SCPI de commerces, Actions françaises, foncières cotées, or, obligations et Livret A). Sur 15 ans, aucune de ces classes d'actifs n'affiche de performances supérieures à celles d'ACTIPIERRE 2.

■ Face à une année 2021 qui s'annonce elle aussi difficile, notamment pour le secteur des commerces, nos gérants conserveront une attitude pragmatique à l'égard des locataires, en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

ACTIPIERRE 2 dispose néanmoins d'un socle de résistance et de capacités de rebond, assis sur un patrimoine parisien ou de centre-ville francilien, en pieds d'immeubles occupés par des commerçants de proximité.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué d'AEW



LES DONNÉES ESSENTIELLES

au 31 décembre 2020

Chiffres clés

Année de création
1987

Capital fermé depuis
2010

Terme statutaire
2037

Nombre d'associés
3 479

Nombre de parts
327 025

Capital social
49 936 718 €

Capitaux propres
62 932 921 €

Capitaux collectés
72 708 048 €

Dernier prix d'exécution (net vendeur)
255,00 €

Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais
92 064 078 €

Parts en attente de vente
3 016 (0,92% des parts)

Marché secondaire organisé réalisé sur l'année
3 635 parts pour 1 085 765 €

Patrimoine

Nombre d'immeubles :
82

Nombre de baux :
108

Surface :
22 000 m²

Valeur estimée
du patrimoine hors droits:
111 383 000 €

Taux moyen annuel
d'occupation financier :
81,90%

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière en 2020 dont loyers :	6 853 591 € 5 443 998 €
Résultat de l'exercice	4 989 710 € soit 15,26 € par part
Revenu distribué	5 101 590 € soit 15,60 € par part

Indicateurs de performance

Taux de rentabilité interne		Taux de distribution/ valeur de marché 2020	Variation du prix acquéreur moyen
5 ans (2015-2020)	10 ans (2010-2020)	5,22%	- 2,03%
0,33%	0,83%		
15 ans (2005-2020)	15 ans (2005-2020)	Moyenne nationale 2020 SCPI dominante Commerces 3,67%	Moyenne nationale 2020 SCPI dominante d'entreprise 0,23%
9,00%	10,26%	Moyenne nationale 2020 SCPI Immobilier d'entreprise 4,18%	Moyenne nationale 2020 SCPI Immobilier d'entreprise 1,12%

Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2020/2019
Valeur comptable	62 932 921	192,44	2,72%
Valeur vénale / expertise	111 383 000	340,59	-5,26%
Valeur de réalisation	110 479 709	337,83	-4,06%
Valeur de reconstitution	132 020 510	403,70	-4,14%

RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

en €/part depuis 5 ans



Le report à nouveau de l'exercice 2017 a été abondé de 1,82 € par part en raison d'un changement comptable dans la méthode de provisionnement des gros travaux.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2020, ACTIPIERRE 2 détient 82 immeubles, totalisant 22 000 m² de surfaces totales, localisés en valeur vénale à 68% à Paris, 31% en région parisienne et 0,5% en province. Toujours en valeur vénale, le patrimoine est intégralement composé de murs de commerces.

Économique en % de la valeur vénale

100 %

• Commerces	111 383 000 €
Total	111 383 000 €

Géographique en % de la valeur vénale



• Paris	76 120 000 €
• Ile-de-France (hors Paris)	34 743 000 €
• Province	520 000 €
Total	111 383 000 €

Évolution du patrimoine

Les montants totaux (en M€) des arbitrages en prix de vente et des investissements droits inclus réalisés durant les cinq derniers exercices sont les suivants.

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 5 ANS (en M€)

	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12
2016	1,60	-	-5,00
2017	1,20	-	-4,12
2018	2,45	2,03	-3,88
2019	-	-	-3,91
2020	2,64	-	-2,34
Total	7,89	2,03	

Arbitrages

La Société de gestion souhaite, en accord avec le Conseil de surveillance, étudier ponctuellement des arbitrages éventuels d'actifs arrivés à maturité, et présenter au minimum une fois par an un état des actifs susceptibles d'être présentés à l'arbitrage.

Deux actifs considérés comme non stratégiques ont été arbitrés durant l'exercice, pour un prix de vente total de 2,64 M€, supérieur de 247% aux prix de revient et de 60% à leurs dernières valeurs d'expertise du 31/12/2019.

■ Paris (75004): 8, rue des Lions Saint-Paul

Ce commerce vacant de 27 m², acquis en 2007, a été cédé le 22 septembre 2020 pour un montant de 344 653 €.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 13 041 €, soit +4% par rapport au prix de revient comptable (325 520 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 1 701 €.

■ Paris (75002): 2, rue Chabanais

Ces bureaux de 154 m², acquis en 1988, ont été cédés le 18 décembre 2020 pour un montant de 2,3 M€.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 1 766 593 €, soit +406% par rapport au prix de revient comptable (435 642 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 11 067 €.

Avec la vente de cet actif, le patrimoine d'ACTIPIERRE 2 est intégralement composé de murs de commerces.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value nette de 1 779 634 € par rapport au prix de revient (+234%), après imputation d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 12 765 € et d'un impôt sur les plus-values de 3 €.

Au 31 décembre 2020, compte tenu de ces cessions le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 3 123 375 €, soit 9,54 € par part créée.

Les investissements

En début d'année 2020, ACTIPIERRE 2 était en situation de surinvestissement pour un montant de 3 908 041 €, à comparer à un plafond maximal d'endettement de 7 M€ autorisé par l'Assemblée Générale de juin 2019.

Si aucun investissement n'a été concrétisé durant l'exercice 2020, AEW a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ACTIPIERRE 2, qui privilégie les commerces en Ile-de-France, et qui soient de nature à présenter un couple rendement/risque préservant l'équilibre du portefeuille immobilier.

A ce sujet, AEW, en tant que Société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales et sociales revêtent une importance primordiale. AEW a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

L'emploi des fonds

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
FONDS COLLECTES	72 708 048	-	72 708 048
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	1 343 741	1 779 634	3 123 375
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 7 270 805	-	- 7 270 805
- Achat d'immeubles	- 63 823 788	- 1 016 381	- 64 840 170
- Immo en cours	- 67 255	46 500	- 20 755
- Titres de participations contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	-	761 162	761 162
- Frais d'acquisition	- 6 786 002	-	- 6 786 002
- Divers ⁽¹⁾	- 11 980	-	- 11 980
= SOMMES RESTANT A INVESTIR	- 3 908 041	1 570 915	- 2 337 127

(1) amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

Au 31 décembre 2020, ACTIPIERRE 2 est en situation de surinvestissement à hauteur de 2 337 127 €.

L'Assemblée Générale ordinaire du 30 septembre 2020 a renouvelé l'autorisation d'un recours à une facilité de caisse, si nécessaire, pour un montant maximum de 7 000 000 €, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

Cette autorisation est consentie jusqu'à décision contraire de l'Assemblée générale.

En pratique, la facilité de caisse est négociée au taux de l'Euribor 3 mois + 1%, et sans commission d'engagement.

Elle permet d'étudier des dossiers préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier de la SCPI dans des délais non contraignants.

Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, le surinvestissement a été financé par la mobilisation de la trésorerie courante et le recours à la facilité de caisse a été opéré de manière complémentaire, générant des intérêts financiers d'un montant de 824 € sur l'exercice.

Valeurs significatives du patrimoine

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'assemblée générale du 30 septembre 2020, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), il a été procédé à la détermination de trois valeurs:

■ **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs;

■ **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait ACTIPIERRE 2 de la vente de la totalité des actifs;

■ **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

COUT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	64 099 763
VALEUR COMPTABLE NETTE	64 099 763
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VENALE HORS DROITS)	111 383 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	64 099 763		
- Provisions pour gros entretien	- 263 551		
- Autres éléments d'actifs	- 903 291	- 903 291	- 903 291
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		111 383 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			119 721 750
- Commissions de souscription théorique			13 202 051
TOTAL GLOBAL	62 932 921	110 479 709	132 020 510
NOMBRE DE PARTS	327 025	327 025	327 025
TOTAL EN EUROS RAMENÉ A UNE PART	192,44	337,83	403,70

Le dernier prix d'exécution de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (255,00 €) est inférieur de 25% à la valeur de réalisation qui s'établit à 337,83 € par part.

Le dernier prix acquéreur de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (281,52 €) est inférieur de 30% à la valeur de reconstitution qui s'établit à 403,70 € par part.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RÉALISATION ET DU PRIX ACQUÉREUR /PART

sur 10 ans (en euros au 31/12)

— Valeur de réalisation
— Prix acquéreur



La Société de gestion a sélectionné Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.

État synthétique du patrimoine

au 31 décembre 2020

	Prix de revient au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2020 en euros	Ecart Expertise/prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2019 en euros	Variation hors droits 2020/2019 en %	Estimation hors droits au 31/12/2019 périmètre constant en euros	Variation hors droits 2020/2019 périmètre constant en euros
Commerces	64 099 764	111 383 000	73,77	119 721 750	116 235 000	-4,17	115 915 000	-3,91
Bureaux	-	-	-	-	1 330 000	-	-	-
TOTAUX	64 099 764	111 383 000	73,77	119 721 750	117 565 000	-5,26	115 915 000	-3,91

Compte tenu des cessions de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu s'établit à 111,38 M€ et enregistre une diminution de 5,3%, à comparer à une diminution des valeurs bilantielles de 0,3%.

A périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice), la valeur d'expertise hors droits enregistre une contraction annuelle de 3,9%. Elle est plus prononcée pour les actifs parisiens (-4%) que pour les actifs de région parisienne (-3%).

Toujours à périmètre constant, durant les cinq dernières années, soit depuis la fin de l'année 2015, le patrimoine s'est valorisé de 15%.

Au 31 décembre 2020, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement égales à 1,7 et 1,9 fois leur prix de revient.

Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :

- 5 actifs sur 82 représentent 32% de la valeur vénale du patrimoine.
- 3 actifs représentent chacun 6% ou plus de la valeur globale du patrimoine.
- 1 actif représente 11% de la valeur vénale du patrimoine (multi-locataires).

- Galerie Commerciale Les Manèges - 10, avenue du Général de Gaulle - Versailles (78)
- 125, boulevard Vincent Auriol - Paris 75013
- 95, boulevard Gouvion Saint-Cyr - Paris 75017
- 77, rue de Passy - Paris 75016
- 39/41, rue du 11 Novembre 1918 - Maisons-Alfort (94)
- Autres immeubles

68 %

11 % 7 % 6 % 4 %
4 %

La gestion immobilière

Tout au long de l'année 2020, largement marquée par la crise sanitaire, AEW a pris des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires.

Le taux d'occupation financier moyen de l'année, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés s'établit, à 81,90%. Durant l'exercice, six locaux ont

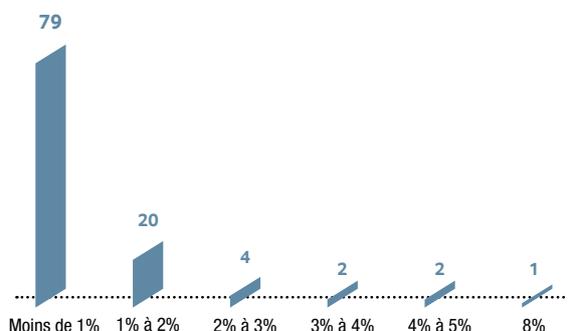
été libérés, quatre relocations ont été concrétisées et cinq baux ont été renouvelés pour un montant total de loyers de 395 K€.

Les loyers quittancés se sont élevés à 5 443 998 € contre 6 750 482 € l'exercice précédent, soit une diminution de 19% (- 1 306 K€).

Division des risques locatifs

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

en % du montant des loyers HT facturés

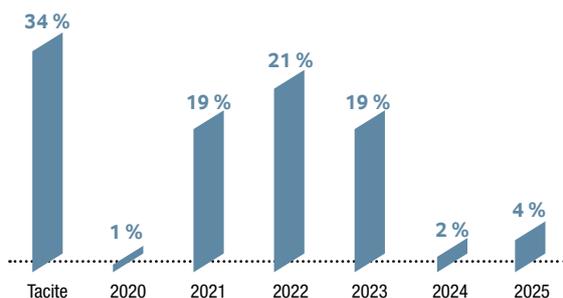


Au 31 décembre 2020, la SCPI ACTIPIERRE 2 compte 108 locataires (110 en 2019).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 79 locataires représentent chacun moins de 1% de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Les 10 locataires les plus importants représentent globalement 37% des loyers.

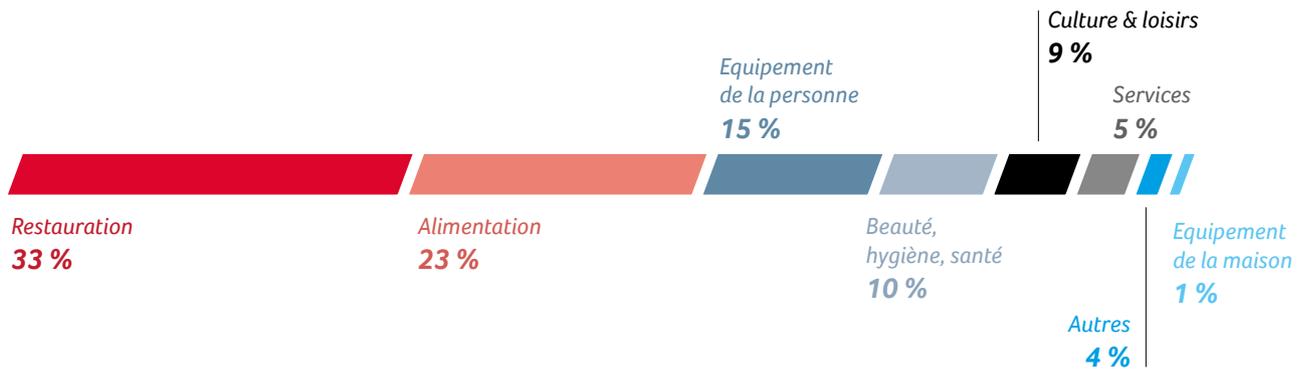
% DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES



Au 31 décembre 2020 :

- Un peu plus d'un tiers des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction;
- 40% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2021 et 2022 ;
- Un quart des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2023 et 2025.

RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DES SECTEURS D'ACTIVITÉS



Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE 2 s'établit à 84,60% au quatrième trimestre 2020, en diminution par rapport au début d'année (94,68%).

En tenant compte des protocoles COVID signés, le taux d'occupation financier moyen 2020, ressort à 81,90%, également en diminution par rapport à celui de l'année précédente (95,74%).

DÉCOMPOSITION DU TOF DES 5 DERNIERS TRIMESTRES

1^{er} trimestre 2020



2^e trimestre 2020



3^e trimestre 2020



4^e trimestre 2020



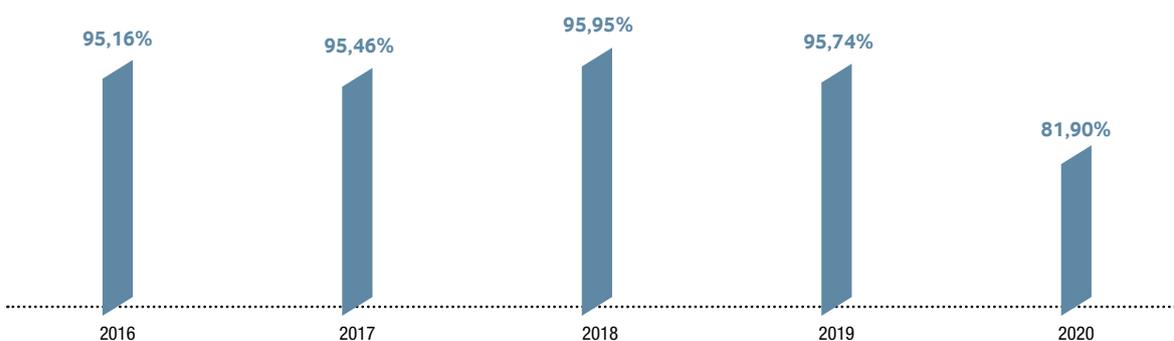
• TOF • Loyers potentiels • Franchises, paliers
• Sous promesses ou vendus

DÉCOMPOSITION DU TOF DE L'ANNÉE 2020



• TOF • Loyers potentiels • Franchises, paliers
• Sous promesses ou vendus

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN ANNUEL SUR 5 ANS



Locations et libérations

Durant l'exercice, les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 22 000 m² contre 22 251 m² à la fin de l'exercice 2019 (-1%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a diminué de 3%.

L'activité locative de l'année 2020 fait ressortir un solde négatif de 96 m² entre les libérations (360 m²), et les relocations (264 m²).

Ce sont 706 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 264 m² de relocations (nouveaux baux), 261 m² de renouvellements de baux et 181 m² de cessions d'actifs.

Sur l'exercice, six locaux ont été libérés soit dans le cadre de contentieux (liquidations/expulsions), soit suite à des congés. Ils représentent une surface totale de 360 m² pour un total de loyers en année pleine de 156 K€.

Quatre locations ou relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées.

Au total, ces relocations ont porté sur 264 m² pour un total de loyers en année pleine de 132 500 €, représentant 108% des loyers précédents.

Au 31 décembre 2020, les locaux vacants concernent cinq boutiques à Versailles (78), une à Maisons-Alfort (94), une à Paris, une à Reims (51), et, des bureaux à Evry (91).

Le montant des loyers d'expertises annuels sur les locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 1 635 m², est de 245 K€ (336 K€ à fin 2019).

Renouvellement de baux

Au total, durant l'année 2020, cinq baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 261 m² pour un total de loyers en année pleine de 262 K€, représentant 118% des loyers précédents.

Cessions de baux

Trois cessions de fonds de commerce ont été signées durant l'exercice.

Aucune cession de droit au bail n'a été opérée.

Au total, sur l'exercice, ACTIPIERRE 2 a perçu 9 000 € HT de frais de rédaction d'actes et d'indemnités diverses.

Gestion immobilière liée à la crise sanitaire

L'exercice 2020 a connu deux vagues de restrictions et fermetures liées à la crise sanitaire, au 1^{er} semestre et au 4^{ème} trimestre, qui ont fortement impacté les locataires d'ACTIPIERRE 2.

Les gérants immobiliers d'AEW ont pris les décisions adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires commerçants touchés par les obligations de fermeture (suspensions temporaires de loyers et charges, reports d'échéances, voire, au cas par cas, mesures d'allègement). Ceci afin d'éviter à court terme la défaillance des entreprises saines et viables qui assurent en temps normal l'essentiel des revenus locatifs.

Toutes les demandes d'abandon ou d'allègement de loyers ont fait l'objet d'une étude individuelle prenant en compte différents critères tels que la taille et l'activité du locataire, l'impact du confinement selon la localisation (quartier touristique, quartier de bureaux, ...).

A la clôture de l'exercice :

■ Concernant les accompagnements des commerçants au titre du 1^{er} semestre 2020

Compte tenu des 84 accords déjà pris, les abandons de loyers sur l'exercice sont chiffrés à 620 K€ et les allègements (réductions du loyer sur une période limitée) assortis de renouvellements ou contreparties à 50 K€.

Les négociations encore en cours représentent un accompagnement estimé à 207 K€.

Au global, les mesures finalisées représentent de l'ordre de 12% du montant des loyers quittancés d'ACTIPIERRE 2 comptabilisés sur 2020 (5,44 M€).

■ Concernant les abandons de loyers des commerçants au titre du mois de novembre 2020

Ces abandons entrent dans le dispositif de la loi de finance 2021 ouvrant droit à un crédit d'impôt.

Le montant total prévisionnel est de 530 K€, soit de l'ordre de 10% du montant des loyers quittancés d'ACTIPIERRE 2 comptabilisés sur 2020. Le crédit d'impôt total correspondant, dont les associés pourraient bénéficier sur les revenus fonciers de 2021 (déclaration 2022), est estimé à 255 K€.

Les travaux

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 95 084 € en 2020 (85 594 € en 2019). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 68 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 240 591 €. Parallèlement, une reprise sur provisions de 192 700 € a été comptabilisée. La provision représente ainsi au 31 décembre 2020 un montant total de 263 551 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2020, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 45 729 € (16 681 € en 2019). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 69 K€.

L'augmentation de certaines charges de travaux est consécutive à la loi dite « Pinel ». Les travaux qui aux termes des anciens baux étaient supportés par le locataire sont désormais à la charge du propriétaire bailleur.

Par ailleurs, certains travaux peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat et

contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Au cours de l'exercice 2020, des travaux concernant le local de Maisons-Alfort (39/41, rue du 11 Novembre 1918 - 10, avenue du Professeur Cadiot) ont été immobilisés pour un montant de 995 K€

Ce local, loué à une enseigne de grande distribution, a été affecté en 2017 par un sinistre (affaissement de sol provenant essentiellement de la descente des eaux pluviales) qui a nécessité la mise en place de solutions techniques et la réalisation de travaux.

Un protocole a été signé avec le locataire aux termes duquel ACTIPIERRE 2 a réalisé des travaux.

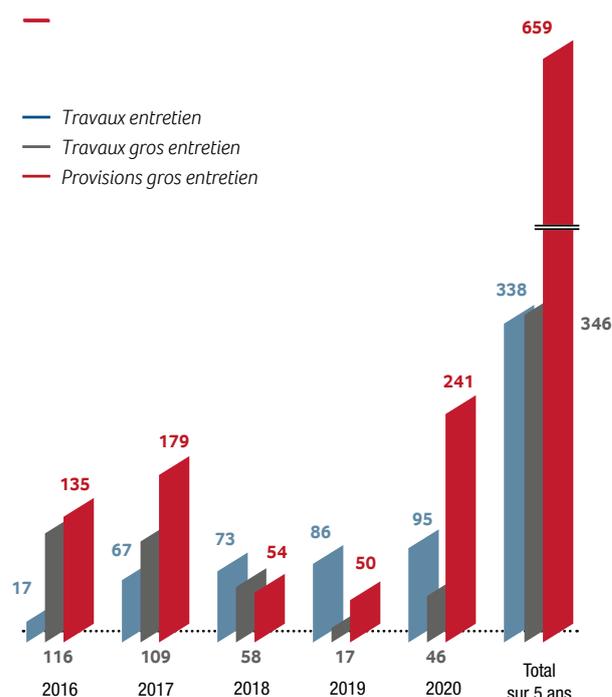
Les travaux, qui se sont élevés à 1,78 M€ honoraires et assurances inclus (dont 106 K€ à récupérer auprès de la copropriété), ont démarré le 2 juin 2020, date de libération des locaux par le locataire, et se sont terminés le 9 septembre 2020.

Les impacts techniques et locatifs ont commencé à être provisionnés sur l'exercice 2017, pour se poursuivre en 2018 (une provision d'exploitation de 536 K€ a été passée) et en 2019 (une provision de 549 K€ a été comptabilisée).

La provision totale sur ce dossier s'élevait à 1 487 825 € et a été intégralement reprise sur l'exercice.

TRAVAUX ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

en K€



Procédures juridiques en cours

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 474 626 €, essentiellement liée aux accompagnements de locataires dans le cadre de la pandémie.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 116 998 €, le solde net de l'exercice 2020 est une charge de 357 627 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2020 s'élève à 1 245 374 €. L'impact net des locataires douteux au 31 décembre 2020 est de 6,57% des loyers facturés (1,20% au 31 décembre 2019).

Au 31 décembre 2020, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, il convient de signaler un litige sur un actif détenu en indivision par ACTIPIERRE 2 à hauteur de 25%.

Le contentieux est dû à un retard dans les redditions de charges, redditions qui sont faites par le gestionnaire du co-indivisaire qui détient 75%. Les locataires ont sollicité la justice pour obtenir la régularisation de ces redditions de charges. Afin de se garantir, ACTIPIERRE 2 a assigné en garantie le gestionnaire du co-indivisaire. Une provision pour risques et charges de 209 K€ a été passée sur ce dossier.

A la fin de l'exercice :

- aucun dossier locatif ne fait l'objet d'une demande de révision du loyer sur le fondement de l'article L.145-39 du Code du commerce,
- Quatorze demandes de renouvellement du loyer sont en cours, dont huit avec une révision à la baisse.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'année s'élève à 4 989 710 €, en diminution de 4% par rapport à l'exercice 2019 (-192 K€), impacté par les abandons ou allègements de loyers consentis, qui ont cependant été en grande partie compensés par une reprise sur provisions consécutive à la résolution d'un sinistre.

Le montant distribué en 2020 s'élève à 15,60 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, une distribution complémentaire de 0,90 €. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 15,26 €, les réserves (report à nouveau) ont été sollicitées à hauteur de 0,34 € par part. Elles s'établissent en fin d'exercice à 3,58 € par part et représentent près de 3 mois de distribution. Le taux de distribution 2020 s'établit à 5,22%. Il demeure attractif dans l'environnement de taux actuel, et nettement supérieur à la moyenne nationale des SCPI de commerces (3,67%).

Le résultat de l'année s'élève à 4 989 710 €, en diminution de 4% par rapport à l'exercice précédent (-192 K€). Les produits de l'activité immobilière ont diminué de 1 441 K€ (-17%), et notamment les loyers facturés de -1 306 K€ (-19%), impactés par des abandons ou des allègements de loyers consentis.

Parallèlement, les provisions nettes pour créances douteuses passées pour 358 K€, liées aux accompagnements de loyers dans le cadre de la crise sanitaire, représentent une charge supplémentaire de 423 K€ par rapport à 2019. Toutefois, ces baisses de produits ont été en grande partie compensées par une reprise nette positive de 1 M€ sur les provisions pour risques et charges consécutive à la résolution du sinistre de Maisons-Alfort.

Afin de tenir compte du ralentissement des encaissements de loyers dû aux confinements, des mesures de soutien et des défaillances potentielles, le revenu brut trimestriel courant distribué par part a, par prudence, été diminué à 3,30 € pour les deux premiers trimestres, puis porté à 4,05 € pour les deux derniers trimestres, retrouvant ainsi le niveau des distributions trimestrielles 2019.

Par ailleurs, une distribution complémentaire de 0,90 € par part a été effectuée au titre du quatrième trimestre 2020. Au total, le montant distribué en 2020 s'établit à 15,60 € par part, en diminution de 6% par rapport à l'exercice précédent (16,65 €).

La distribution 2020 est à rapprocher d'un résultat de 15,26 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,34 € par part (2,2% de la distribution), soit au total 111 880 €.

Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2020, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 1 170 284 € contre 1 282 164 € en début d'exercice, soit 3,58 € par part, ce qui représente une réserve équivalente à 2,7 mois de distribution courante.

En matière de prix d'achat moyen de la part (298,70 € sur l'exercice), une variation négative de 2% est observable par rapport au prix moyen de l'année 2019. A noter qu'au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI de commerces s'établit à +0,23%.

Le prix d'achat moyen d'une part d'ACTIPIERRE 2 a connu une évolution positive de 16% sur 10 ans (depuis le 31/12/2010) et 45% de sur 15 ans (depuis le 31/12/2005).

Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année n.

La baisse du montant distribué sur l'exercice surcompensant la diminution du prix acquéreur moyen de l'exercice, le taux de distribution 2020 d'ACTIPIERRE 2 diminue à 5,22% (5,46% en 2019). Il demeure néanmoins à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire. Il est par ailleurs nettement supérieur au taux observé au niveau national pour les SCPI de commerces (3,67%).

Sur cette base, la « prime de risque » d'ACTIPIERRE 2, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 5,5%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant -0,3% en fin d'année.

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2020/prix acquéreur au 31/12/2020) s'établit à 5,54%.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne (TRI) d'ACTIPIERRE 2, s'établissent à 0,83% sur dix ans, 9,00% sur quinze ans et 10,26% sur 20 ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2020 sur la base du prix d'exécution.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 15 ans est nettement supérieur à ceux : des SCPI de commerces (8,6%), des SCPI d'immobilier d'entreprise (7,9%), de l'Or (6,8%), des Foncières cotées (5,6%), des Actions françaises (4,8%), du Livret A (2,4%) ou des Obligations (1,8%).

Sur 20 ans, compte tenu de la baisse marquée du prix d'exécution sur l'exercice, ACTIPIERRE 2 est désormais dépassée par les SCPI de commerces (11,1%) et les Foncières cotées (11,4%),

Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs.

(Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	Taux de distribution sur valeur de marché en % ⁽³⁾	Report à nouveau cumulé par part
2016	333,41	17,40	344,40	5,05%	5,20
2017	349,97	17,10	349,68	4,89%	6,19
2018	347,76	16,65	346,40	4,81%	4,73
2019	342,24	16,65	304,88	5,46%	3,92
2020	311,00	15,60	298,70	5,22%	3,58

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

(2) Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2016	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048
Au 31/12/2017	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048
Au 31/12/2018	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048
Au 31/12/2019	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048
Au 31/12/2020	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

	Date de création 7 janvier 1987	Capital initial 152 500 €	Nominal de la part 152,70 €			
En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acqureur au 31/12 ⁽¹⁾
2016	49 936 718	-	327 025	3 386	-	349,97
2017	49 936 718	-	327 025	3 415	-	347,76
2018	49 936 718	-	327 025	3 431	-	324,24
2019	49 936 718	-	327 025	3 464	-	311,00
2020	49 936 718	-	327 025	3 479	-	281,52

(1) Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

Le capital est réparti entre 3 479 associés, et est détenu à hauteur de 85,6% par des personnes physiques et de 14,4% par des personnes morales. Le plus gros porteur de parts détient 3,16% du capital social. Le portefeuille moyen est de 23 000 € (94 parts) au dernier prix d'exécution.

L'activité du marché secondaire

Dans des volumes de transactions en forte baisse par rapport à 2019 (-27%), le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé par la Société de gestion se contracte de 9% sur un an. Il s'établit à 255,00 € (281,52 € prix acquéreur), et retrouve un prix comparable à celui de l'année 2009. En matière de prix moyen annuel, il enregistre une baisse moindre de 2%. A la clôture de l'exercice, 0,92% des parts est en attente de vente.

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 2 a été marqué par une forte contraction des volumes et montants échangés : 3 635 parts représentant 1 085 765 € contre 4 899 parts représentant 1 493 592 € en 2019, soit des diminutions respectives de 26% et 27%. La variation en montant est légèrement plus accentuée, le prix moyen des transactions ayant évolué négativement durant la période.

La baisse du nombre de parts échangées est la conséquence d'une forte contraction de la demande. Les parts à l'achat ont ainsi baissé de 38% : de 7 330 à 4 542 d'un exercice à l'autre.

Parallèlement, le nombre de parts à la vente a diminué de 23% sur l'ensemble de l'année 2020 (de 45 287 à 34 974 parts).

Ainsi, le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 7,7 sur l'exercice (1 part à l'achat pour 7,7 à la vente). Ce rapport très défavorable se traduit par un prix d'exécution qui s'établit en fin de période à 255,00 € (281,52 € prix acquéreur), en diminution de 9% par rapport à décembre 2019.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'apprécia-

tion éventuelle du prix d'exécution de la part sur une année a une signification relative eue égard aux fluctuations ponctuelles pouvant intervenir.

L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement du capital, fixe dans le cas d'ACTIPIERRE 2, qui conditionne la formation du prixvendeur.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 25% avec la valeur de réalisation 2020 (337,83 € par part). Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 30% par rapport à la valeur de reconstitution 2020 (403,70 € par part).

Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres à la clôture de l'exercice est de 3 016, soit 0,92% des parts (0,79% fin 2019).

Le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 2 présente un taux de rotation de parts de 1,11% (1,50% en 2019), à comparer à 0,80% pour l'ensemble des SCPI de commerces à capital fixe.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 154 parts ont été échangées (3 transactions) pour un montant total hors droits de 38 765 €, soit 324,25 € par part en moyenne.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAIT

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, en € HT
2016	9 108	2,79%	255	104 693
2017	3 473	1,06%	2 259	61 878
2018	6 184	1,89%	1 578	89 858
2019	5 171	1,58%	2 586	90 651
2020	3 789	1,16%	3 016	58 200

(1) Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

COMPTES ANNUELS

ET ANNEXE

État du patrimoine au 31 décembre 2020

En euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019
ÉTAT DU PATRIMOINE				
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	64 079 008	111 383 000	63 823 788	117 565 000
Immobilisations en cours	20 755		67 255	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	-263 551		-215 660	
Provisions pour risques et charges	0		0	
Titres financiers contrôlés	0	0	0	0
TOTAL I (Placements Immobiliers)	63 836 212	111 383 000	63 675 383	117 565 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL II (Immobilisations Financières)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	128 955	128 955	111 274	111 274
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0

État du patrimoine au 31 décembre 2020 (suite)

En euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019
ÉTAT DU PATRIMOINE				
ACTIFS D'EXPLOITATION (suite)				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	3 343 988	3 343 988	1 566 411	1 566 411
Autres créances	6 480 443	6 480 443	5 915 977	5 915 977
Provisions pour dépréciation des créances	-1 245 374	-1 245 374	-887 747	-887 747
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	2 140 364	2 140 364	2 182 008	2 182 008
TOTAL III	10 848 378	10 848 378	8 887 922	8 887 922
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-621 002	-621 002	-1 623 105	-1 623 105
Dettes				
Dettes financières	-1 810 451	-1 810 451	-1 726 638	-1 726 638
Dettes d'exploitation	-3 839 042	-3 839 042	-1 593 223	-1 593 223
Dettes diverses	-5 496 701	-5 496 701	-6 355 173	-6 355 173
TOTAL IV	-11 767 195	-11 767 195	-11 298 139	-11 298 139
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	15 526	15 526	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
TOTAL V	15 526	15 526	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	62 932 921		61 265 167	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽²⁾	110 479 709		115 154 783	

(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

(2) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 109 de la partie législative du code monétaire et financier.

Variation des capitaux propres au 31 décembre 2020

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation de clôture 2019	Affectation résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture 2020
Capital				
Capital souscrit	49 936 718		0	49 936 718
Capital en cours de souscription	0		0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	22 771 330		0	22 771 330
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou fusion	-14 068 786		0	-14 068 786
Ecart de réévaluation				
Ecart de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	1 343 741		1 779 634	3 123 375
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	1 545 907	-263 742	0	1 282 164
Résultat en instance d'affectation	0			0
Résultat de l'exercice	5 181 224	-5 181 224	4 989 710	4 989 710
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-5 444 966	5 444 966	-5 101 590	-5 101 590
TOTAL GÉNÉRAL	61 265 167	0	1 667 754	62 932 921

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2021

Le compte de résultat au 31 décembre 2020

COMPTE DE RÉSULTAT	Exercice 2020 31/12/2020	Exercice 2019 31/12/2019
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	5 443 998	6 750 482
Charges facturées	947 928	1 031 277
Produits annexes	151 968	157 588
Reprises de provisions pour gros entretiens	192 700	105 500
Reprises de provisions pour créances douteuses	116 998	250 062
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits immobiliers	6 853 591	8 294 910

Le compte de résultat au 31 décembre 2020

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)	Exercice 2020 31/12/2020	Exercice 2019 31/12/2019
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-947 928	-1 031 277
Travaux de gros entretiens	-45 729	-16 681
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-95 084	-85 594
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-240 591	-50 340
Autres charges immobilières	-441 975	-490 467
Dépréciation des créances douteuses	-474 626	-184 496
TOTAL II : Charges immobilières	-2 245 933	-1 858 856
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	4 607 658	6 436 054
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	1 350 552	116 383
Transferts de charges d'exploitation	103 854	-4 070
Reprises de provisions pour créances douteuses		
TOTAL I : Produits d'exploitation	1 454 406	112 313
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-499 213	-610 702
Charges d'exploitation de la société	-198 176	-122 150
Diverses charges d'exploitation	-25 693	-22 301
Dotations aux provisions d'exploitation	-348 449	-611 984
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-1 071 530	-1 367 138
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	382 876	-1 254 824
Produits financiers		
Autres produits financiers	0	3
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	0	3
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-824	-161
Autres charges financières	0	0
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	-824	-161
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-824	-158
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	153
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	153
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	153
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	4 989 710	5 181 224

L'annexe aux comptes annuels

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures de confinement ont été mises en place en France entre le 17 mars et le 11 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 15 décembre 2020, afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant par une fermeture des commerces, à l'exception des commerces de première nécessité et des restrictions des accès aux bureaux pour l'ensemble des sociétés.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs ainsi que la liquidité.

Dans ce contexte :

- Des avantages ont été consentis au cas par cas aux locataires au cours de l'exercice 2020. Les éventuels avantages (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers ;
- Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 30 septembre 2020, la facilitée de caisse a été renouvelée pour un montant de 7 000 000 euros et ce jusqu'à décision ultérieure contraire de l'assemblée générale.

La SCPI Actipierre 2 a réalisé la cession de deux commerces situés à Paris :

- 20 rue des Lions Saint Paul - 75004 Paris : 344 653 euros ;
- 2 rue Chabanais - 75002 Paris : 2 300 000 euros.

INFORMATIONS SUR LES RÉGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition, comprenant le prix d'achat et les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles :

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :

Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

Méthode par capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

Les frais d'établissement, les droits et frais grevant le prix d'acquisition des immeubles, les frais de prospection et d'utilisation du capital font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés.

INFORMATIONS DIVERSES

Prime d'émission :

les frais de constitution de la société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission, l'année même où ces frais sont engagés.

Modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE) :

la PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaire au maintien en l'état de l'immeuble. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

Le résultat des cessions dégagé tient compte désormais de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé.

Gestion locative :

pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit des honoraires s'élevant à 9,20% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés.

Créances locatives :

Une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante :

$$DP = AL + AC + (FP - DG) - AA$$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

FP = frais de procédure TTC (avocat-huissier)

DG = 50% du dépôt de garantie

AA = avantages accordés provisionné

Au cas particulier des locataires partis ou en procédures collectives (liquidation ou redressement judiciaire), la provision pour dépréciation est déterminée en retenant une imputation du dépôt de garantie à 100%.

Provision pour risques et charges :

les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour ACTIPIERRE 2 par une sortie de ressources.

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociation de bail, ou d'assignation au tribunal.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs : conformément au plan comptable des SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance :

la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 4 160 euros sur l'exercice.

ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2021 qui seraient en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2020

RUBRIQUES	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	63 823 788	1 016 381	761 162	64 079 008
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0	0	0
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	67 255		46 500	20 755
TOTAL	63 891 043	1 016 381	807 662	64 099 763

Actifs immobilisés au 31 décembre 2020

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	111 274			128 955
Dépôts et cautionnements versés	111 274	26 449	8 767	128 955
TOTAL	111 274	26 449	8 767	128 955

Immobilisations en cours au 31 décembre 2020

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	Début d'exercice 2020	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2020
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction				
Autres	67 255	0	46 500	20 755
Total	67 255	0	46 500	20 755

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2020

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾	Surfaces totales en m ²
Paris	75001	16, rue du Roule	P	155
Paris	75001	14, rue des Halles	P	52
Paris	75001	77, rue Rambuteau	P	262
Paris	75001	7, rue de la Cossonnerie	P	96
Paris	75002	135, rue Montmartre	P	90
Paris	75002	20, rue Saint Augustin	P	252
Paris	75003	7, rue de Bretagne	P	85
Paris	75004	107, rue Saint-Antoine	P	50
Paris	75004	8, rue des Lions Saint Paul	P	
Paris	75005	134, rue Mouffetard	P	34
Paris	75005	3, rue du Pot-de-Fer	P	45
Paris	75005	17, rue du Petit Pont	P	40
Paris	75005	1, rue de la Bûcherie	P	102
Paris	75005	16/20, rue Mouffetard	P	197
Paris	75006	18, rue de Buci	P	92
Paris	75007	147, rue Saint-Dominique	P	47
Paris	75008	58, rue des Mathurins	P	37
Paris	75008	56, rue de Babylone	P	41
Paris	75008	66, avenue des Champs-Élysées	P	48
Paris	75008	6, place de la Madeleine	P	223
Paris	75009	82, rue Rochecouart	P	42
Paris	75009	13, rue Saint-Lazare	P	79
Paris	75010	19, rue Cail	P	141
Paris	75010	231 bis, rue Lafayette	P	176
Paris	75010	66, rue du Faubourg Saint-Denis	P	123
Paris	75010	3, rue des Petites Ecuries	P	125
Paris	75010	28, boulevard Saint-Denis	P	93
Paris	75010	218, rue du Faubourg Saint-Martin	P	124
Paris	75011	181, rue du Faubourg Saint-Antoine	P	77
Paris	75011	21, rue de la Roquette	P	53
Paris	75011	112, rue de la Roquette	P	60
Paris	75011	109, boulevard Richard Lenoir	P	49
Paris	75012	268, rue de Charenton	P	128
Paris	75012	246, rue de Charenton	P	47
Paris	75013	125, boulevard Vincent Auriol	P	1 967
Paris	75014	44, rue Raymond Losserand	P	72
Paris	75014	12, avenue Jean Moulin	P	88
Paris	75014	34, rue Delambre	P	91
Paris	75014	15, rue Daguerre	P	31
Paris	75015	228, rue de Vaugirard	P	92
Paris	75015	86, rue de Cambronne	P	113
Paris	75016	75, rue de Passy	P	56
Paris	75016	77, rue de Passy	P	181
Paris	75016	78, rue de la Pompe	P	73
Paris	75016	64, rue de la Pompe	P	61
Paris	75017	45, rue des Dames	P	29
Paris	75017	3, avenue de Villiers	P	82
Paris	75017	15, rue des Dames	P	59
Paris	75017	62, rue de Levis	P	44

(1) P : Paris — RP : Région parisienne — PR : Province

Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
1989	9,08	470 903		470 903	470 903
1989	9,58	289 653		289 653	289 653
1990	9,01	1 212 514	1 600	1 214 114	1 214 114
1990	10,37	458 778		458 778	458 778
1990	12,00	335 388		335 388	335 388
2018	3,71	2 039 400		2 039 400	2 039 400
1988	9,27	150 504		150 504	150 504
1991	9,13	424 571		424 571	424 571
VENDU LE 22 SEPTEMBRE 2020				-	325 520
1989	9,32	364 353		364 353	364 353
1989	9,22	249 254		249 254	249 254
1990	10,48	327 765		327 765	327 765
1990	9,00	662 970		662 970	662 970
1996	9,28	357 798		357 798	357 798
1989	9,23	987 870		987 870	987 870
1989	9,00	343 100		343 100	343 100
1991	9,07	262 629		262 629	262 629
1992	11,64	234 771		234 771	234 771
1993	11,12	320 143		320 143	320 143
2009	6,62	2 220 000		2 220 000	2 220 000
1990	10,00	167 694		167 694	167 694
1991	9,00	341 217		341 217	341 217
1987	10,89	185 471		185 471	185 471
1989	9,43	366 360	1 600	367 960	367 960
1989	9,73	399 416	1 600	401 016	401 016
1991	10,74	355 206		355 206	355 206
1991	9,29	525 949		525 949	525 949
1991	9,25	358 255		358 255	358 255
1988	9,34	208 475		208 475	208 475
1989	9,00	213 429		213 429	213 429
1990	9,79	318 618		318 618	318 618
2007	7,10	390 000		390 000	390 000
1990	9,01	337 873		337 873	337 873
1990	9,34	244 681		244 681	244 681
2010	5,50	5 832 000		5 832 000	5 832 000
1989	9,00	150 925		150 925	150 925
1990	9,64	304 898		304 898	304 898
1990	9,18	607 747		607 747	607 747
1991	11,22	245 443		245 443	245 443
1988	9,25	216 792		216 792	216 792
1989	9,60	457 347	1 600	458 947	458 947
2009	6,53	2 246 000		2 246 000	2 246 000
1988	9,56	2 131 237		2 131 237	2 131 237
1989	9,25	537 654		537 654	537 654
1990	9,24	503 082		503 082	503 082
1987	9,07	96 043	1 600	97 643	97 643
1988	9,57	492 226		492 226	492 226
1989	9,43	198 608		198 608	198 608
1989	9,78	396 623		396 623	396 623

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾	Surfaces totales en m ²
Paris	75017	31, rue Legendre	P	122
Paris	75017	95, boulevard Gouvion Saint-Cyr	P	423
Paris	75017	71, avenue de Clichy	P	106
Paris	75017	70, avenue de Clichy	P	137
Paris	75018	15, rue Caulaincourt	P	44
Paris	75018	24, rue du Poteau	P	35
Paris	75018	5, rue Norvins	P	60
Paris	75018	45, rue Marx Dormoy	P	70
Paris	75018	50, avenue de Clichy	P	66
Paris	75018	52, avenue de Clichy	P	68
Paris	75018	35, avenue de Clichy	P	117
Paris	75018	40, boulevard d'Ornano	P	105
Paris	75018	96, rue Ordener	P	63
Paris	75018	36, rue Lepic	P	181
Paris	75019	46, rue d'Archereau	P	218
Dammarie-les-Lys	77190	775, avenue Jean Jaurès	RP	1 500
Fontainebleau	77300	3, rue des Pins	RP	67
Versailles	78000	Galerie Commerciale Les Manèges - 10, avenue du Général de Gaulle	RP	2 847
Evry	91000	5, boulevard de l'Europe	RP	531
Boulogne-Billancourt	92100	128, boulevard Jean Jaurès	RP	79
Boulogne-Billancourt	92100	133, boulevard Jean Jaurès	RP	130
Clichy	92110	49, boulevard Jean Jaurès	RP	81
Montrouge	92120	86/94, avenue Aristide Briand	RP	382
Issy-les-Moulineaux	92130	54, avenue Victor Cresson	RP	81
Suresnes	92150	3, rue du Mont-Valérien	RP	126
Neuilly-sur-Seine	92200	7, rue Longchamp	RP	35
Neuilly-sur-Seine	92200	48, avenue Charles de Gaulle	RP	101
La Garenne-Colombes	92250	1, rue Voltaire	RP	312
Noisy-le-Grand	93160	30, avenue Aristide Briand (Bât 4)	RP	92
Charenton-le-Pont	94200	141/143, rue de Paris	RP	880
Maisons-Alfort	94700	39/41, rue du 11 Novembre 1918 - 10, avenue du Professeur Cadiot	RP	3 095
Maisons-Alfort	94700	1/5, rue de Belfort - 133, rue Jean Jaurès	RP	2 369
Villejuif	94800	58/62, rue Jean Jaurès	RP	200
Reims	51000	267, rue de Neufchatel - rue Adolphe Laberte	PR	974
TOTAL COMMERCES				22 000
Paris	75002	2, rue Chabanais	P	0
TOTAL BUREAUX				0
TOTAL GENERAL				22 000

(1) P : Paris — RP : Région parisienne — PR : Province

Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
1991	9,74	409 825		409 825	409 825
2008	5,80	4 017 980		4 017 980	4 017 980
1989	10,03	426 857		426 857	426 857
1991	9,24	709 515		709 515	709 515
1987	10,58	95 953		95 953	95 953
1989	10,01	304 898		304 898	304 898
1989	10,07	609 796		609 796	609 796
1990	10,50	222 496		222 496	222 496
1990	9,09	459 506		459 506	459 506
1990	9,09	452 774		452 774	452 774
1990	9,99	480 435		480 435	480 435
1990	9,00	228 674		228 674	228 674
1990	9,28	426 857		426 857	426 857
2007	5,21	1 450 000		1 450 000	1 450 000
1990	9,00	718 218		718 218	718 218
1990	9,73	1 677 625		1 677 625	1 677 625
1990	10,61	134 078		134 078	134 078
1993	11,78	5 547 847	20 755	5 568 602	5 591 192
1991	9,00	1 118 481		1 118 481	1 118 481
1989	9,10	501 229		501 229	501 229
1989	8,98	640 286		640 286	640 286
1989	9,34	289 653		289 653	289 653
1987	9,69	554 851		554 851	554 851
1990	10,31	144 827		144 827	144 827
2008	6,36	590 000		590 000	590 000
1987	9,35	160 873		160 873	160 873
1989	9,02	609 796	13 130	622 926	622 546
1991	9,26	541 194		541 194	541 194
1995	12,87	103 513		103 513	103 513
1993	12,28	1 358 549		1 358 549	1 358 549
1988	9,28	4 038 311	995 251	5 033 563	4 041 471
1991	11,02	2 334 892		2 334 892	2 334 892
1990	10,01	335 388		335 388	335 388
1992	13,12	825 816		825 816	825 816
		63 062 627	1 037 136	64 099 764	63 455 402
 VENDU LE 18 DÉCEMBRE 2020					
		-	-	-	435 642
		63 062 627	1 037 136	64 099 764	63 891 044

État des créances et des dettes au 31 décembre 2020

CRÉANCES	31/12/2020	31/12/2019	DETTES	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires	2 458 068	1 566 411	Emprunt	0	0
Charges locatives	885 921	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	1 810 451	1 726 638
Locataires et comptes rattachés	3 343 988	1 566 411	Dettes financières	1 810 451	1 726 638
Créances fiscales	34 663	12 332	Locataires créditeurs	763 660	184 611
Fournisseurs débiteurs	0	0	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	5 484 430	4 897 925	Gérants	0	0
Autres débiteurs	961 351	1 005 720	Fournisseurs	1 895 775	610 752
Autres créances	6 480 443	5 915 977	Dettes fiscales	1 179 606	797 860
Provisions pour locataires douteux	-1 245 374	-887 747	Dettes d'exploitation	3 839 042	1 593 223
Provisions pour dépréciation des créances	-1 245 374	-887 747	Autres dettes d'exploitation	3 370 905	4 075 077
TOTAL GÉNÉRAL	8 579 058	6 594 640	Associés	2 125 796	2 280 096
			DETTES DIVERSES	5 496 701	6 355 173
			TOTAL GÉNÉRAL	11 146 193	9 675 034

État des provisions au 31 décembre 2020

PROVISIONS	Au 31.12.2019	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2020
Provisions liées aux placements immobiliers						
Gros entretien	215 660	0	240 591	0	192 700	263 551
Risques et charges	1 623 105	0	348 449	0	1 350 552	621 002
Créances douteuses	887 747	0	474 626	116 998	0	1 245 374
TOTAL	2 726 512	0	1 063 666	116 998	1 543 252	2 129 927

Provisions pour gros entretien au 31 décembre 2020

MONTANT PROVISION 01 01 2020	Dotation		Reprise		MONTANT PROVISION 2020
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2020	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2020	
215 660	0	240 591	0	192 700	263 551
		240 591		192 700	

	Montant provision 01 01 2020	Durée	Montant provision 31 12 2020
Dépenses prévisionnelles sur 2020	192 700		
Dépenses prévisionnelles sur 2021	14 400		175 915
Dépenses prévisionnelles sur 2022	0		46 741
Dépenses prévisionnelles sur 2023	5 360		12 196
Dépenses prévisionnelles sur 2024	3 200		6 400
Dépenses prévisionnelles sur 2025			22 300
TOTAL	215 660		263 551

Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2020

	2020	2019
Charges immobilières non récupérables		
Impôts & taxes non récupérables	84 920	105 229
Solde de charges de reddition	183 282	40 015
Charges sur locaux vacants	104 505	106 326
Travaux - Remise en état	95 084	85 594
Charges non récupérables	69 268	92 356
Pertes sur créances irrécouvrables	-	146 543
Dotations pour créances douteuses	474 626	184 496
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	1 011 685	760 558
Charges immobilières récupérables		
Impôts & taxes diverses	268 382	271 656
Charges immobilières refacturables	665 772	750 067
Autres charges refacturables	13 775	9 555
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	947 928	1 031 277
Charges d'exploitation		
Honoraires Commissaires aux comptes	10 085	9 830
Honoraires Notaires	24 095	21 101
Honoraires Dépositaire	15 104	14 574
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	951	925
Frais d'acquisition des immeubles	-	- 4 382
Frais de cession des immeubles	91 086	313
Autres frais	8 632	10 556
Contribution Economique Territoriales	48 222	69 235
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	198 176	122 150
Diverses charges d'exploitation		
Indemnisation du Conseil de surveillance	21 038	22 299
Charges diverses	4 655	2
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	25 693	22 301
Commissions versées à la société de gestion		
Commissions Gestion Immobilière	486 445	610 702
Commissions sur arbitrages	12 768	-
Commissions de souscription	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	499 213	610 702

Engagements hors bilan *(en euros)*

	31/12/2020	31/12/2019
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Actifs sous promesses	0	0
Sommes à verser sur VEFA		
Engagements reçus		
Ligne de crédit non tirée	0	0
Facilité de caisse	7 000 000	7 000 000
SWAP		
Garanties données		
Garanties reçues		
Garantie à première demande	27 752	52 822
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	5 062 486	4 982 220



LES AUTRES INFORMATIONS

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	21,43	99,88%	21,32	99,97%	21,37	96,88%	21,12	100,07%	17,11	98,18%
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	0,03	0,12%	0,00	0,03%	0,69	3,12%	-0,01	-0,06%	0,32	1,83%
TOTAL	21,45	100,00%	21,33	100,00%	22,06	100,00%	21,11	100,00%	17,43	100,00%
CHARGES										
Commissions de gestion	1,93	8,99%	1,84	8,62%	2,00	9,05%	1,87	8,85%	1,53	8,76%
Autres frais de gestion	0,39	1,82%	0,41	1,92%	1,00	4,52%	0,44	2,10%	0,69	3,95%
Entretien du Patrimoine	0,40	1,89%	0,54	2,53%	0,40	1,81%	0,31	1,48%	0,43	2,47%
Charges locatives non récupérables	1,33	6,18%	0,98	4,60%	1,18	5,34%	1,50	7,10%	1,35	7,75%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	4,05	18,87%	3,77	17,67%	4,57	20,72%	4,12	19,54%	4,00	22,94%
AMORTISSEMENTS NETS										
Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
PROVISIONS NETTES										
Pour travaux	0,05	0,24%	-0,29	-1,37%	-0,37	-1,67%	-0,52	-2,48%	-3,98	-22,85%
Autres	0,33	1,52%	1,56	7,32%	2,68	12,13%	1,67	7,92%	2,16	12,39%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,38	1,76%	1,27	5,95%	2,31	10,46%	1,15	5,44%	-1,82	-10,47%
TOTAL DES CHARGES	4,42	20,63%	5,04	23,62%	6,88	31,18%	5,27	24,98%	2,18	12,47%
RÉSULTAT COURANT	17,03	79,37%	16,29	76,38%	15,18	68,83%	15,84	75,05%	15,26	87,57%
Variation du report à nouveau	-0,37	-1,75%	-0,81	-3,78%	-1,47	-6,64%	-0,81	-3,82%	-0,34	-1,93%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	17,40	81,11%	17,10	80,17%	16,65	75,48%	16,65	78,88%	15,60	89,50%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	17,40	81,11%	17,10	80,17%	16,65	75,48%	16,65	78,87%	15,60	89,50%

Informations complémentaires issues de la directive européenne AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'article 16 de la directive 2011/61/UE

AEW dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier.

Lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100% de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est estimé à environ 5 mois.

LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER CES RISQUES

La SCPI ACTIPIERRE 2 serait surtout impactée par un risque de marché, recouvrant les investissements ou cession d'actifs, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers. Ce risque est le plus sensible dans cette période économique troublée.

LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (AIFM)

Les éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération du personnel d'AEW sont les suivants:

Rémunérations fixes 2020 versées à l'ensemble des collaborateurs : 18 663 495 €

Rémunérations variables acquises au titre de 2020 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 4 457 132 €

L'effectif total en 2020 était de 281 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risques d'AEW et /ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « Personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2020, à 41 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2020 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 4 468 669 €
- Autres personnels identifiés : 2 748 004 €

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013 ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

EFFET DE LEVIER

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition.

- La méthode dite « brute » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers.

■ La méthode dite de « l'engagement » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

La SCPI ACTIPIERRE 2 peut recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers. Elle peut utiliser une facilité de caisse, si nécessaire, pour un montant maximum de 7 000 000 €, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

Levier selon Méthode Brute = 98%

Levier selon Méthode Brute = 100%

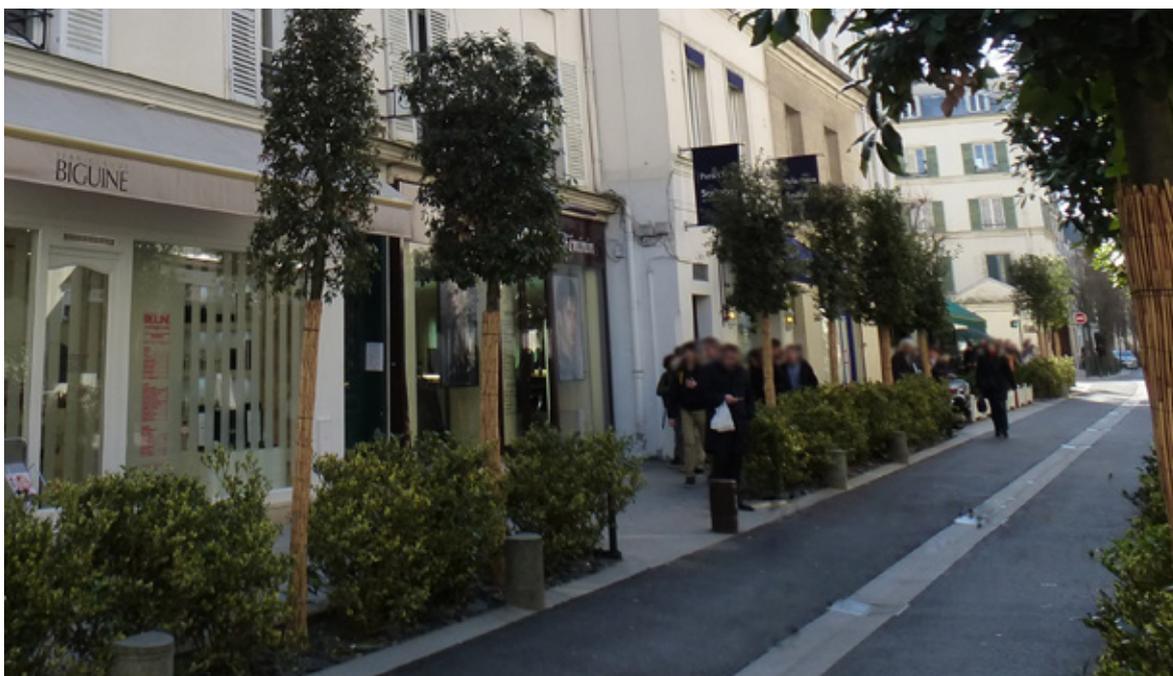
EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers de la SCPI agissent en tant qu'experts externes en évaluation immobilière. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

Expert en Evaluation

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

Responsabilité à hauteur de 25 M€ maximum



ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

La gérance de la SCPI ACTIPIERRE 2 est assurée pour un mandat de 3 ans prenant fin avec l'approbation des comptes de l'exercice 2022, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 septembre 2020, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

- **Le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article 18 des statuts d'ACTIPIERRE 2 et aux dispositions légales, le Conseil de surveillance vous présente son rapport annuel sur l'exercice de douze mois clos le 31 décembre 2020.

Concernant cet exercice, les réunions du Conseil de Surveillance se sont tenues en distanciel ou en présentiel en fonction de la situation sanitaire du moment.

Ainsi, le Conseil de Surveillance s'est réuni le 17 mars en distanciel, le 29 septembre en mode mixte (distanciel et présentiel), le 15 décembre en distanciel ainsi que le 25 mars 2021 en distanciel.

Ces réunions se déroulent systématiquement en deux temps : première partie de la réunion uniquement en présence des membres du Conseil de Surveillance puis, une seconde partie en présence de la société de gestion et du Commissaire aux comptes (présence du commissaire aux comptes au CS du 25 mars 2021).

Au cours de ces réunions, nous prenons connaissance du rapport de la société de gestion avec le point sur la situation du marché, les arbitrages et investissements, la gestion immobilière du patrimoine. Nous examinons l'évolution du marché secondaire des parts de notre SCPI. La société de gestion nous présente le budget prévisionnel et les prévisions pour les deux années à venir.

Lors du conseil de surveillance du 15 décembre 2020, et à la suite de la démission du Président Olivier Asty pour raisons personnelles, un nouvel bureau a été nommé à compter du 1^{er} janvier 2021 pour la durée restante du mandat.

LA CRISE SANITAIRE COVID 19

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire du Covid-19 qui s'est répandue dans le monde. La Covid-19 a été déclarée pandémie par l'Organisation Mondiale de la Santé le 11 mars 2020.

En France, le premier confinement national a été mis en place du 17 mars à 12 h au 11 mai 2020 (non inclus, soit 1 mois et 28 jours). Dans le domaine de l'activité économique, les restrictions liées à ce premier confinement ont rendu obligatoire la fermeture temporaire des magasins et des entreprises « non essentiels pour la vie de la nation », et des lieux de sociabilité et de loisirs que sont les bars, restaurants, cafés, cinémas, et commerces de détail, à l'exception des pharmacies et des magasins d'alimentation.

Un second confinement national a été mis en place du 30 octobre 2020 au 15 décembre 2020 (soit 1 mois et 16 jours). Il s'est à nouveau accompagné de la fermeture des commerces dits « non essentiels » et des établissements recevant du public comme les bars et les restaurants ou les établissements sportifs.

Les commerces ont repris leurs activités le 28 novembre 2020 avec un protocole sanitaire strict. Ces réouvertures ont été soumises au strict respect de certaines règles comme la fermeture à 21h au plus tard. Toutefois, les restaurants et bars n'ont pas réouvert depuis la mise en place du second confinement. Seules les activités à emporter sont restées possibles pour ces établissements.

Au moment où nous écrivons ce rapport, un troisième confinement a été décidé à partir du 20 mars 2020 pour 16 départements dont Paris et la région Île-de-France pour une durée annoncée de quatre semaines.

En 2021, nous espérons tous une sortie de crise Covid dans les prochains mois grâce notamment à la vaccination.

L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

La pandémie mondiale du Coronavirus a marqué profondément l'année 2020 et constitue le fait marquant et majeur de cet exercice. Ainsi, depuis le premier confinement, les chiffres de l'économie française ont fortement été impactés par l'onde de choc provoquée par la pandémie du Covid.

Selon l'INSEE, au premier trimestre 2020, le produit intérieur brut (PIB) a fortement baissé : -5,9%, soit la baisse la plus forte sur l'historique de la série trimestrielle, depuis 1949. L'évolution négative du PIB au premier trimestre 2020 est principalement liée à l'arrêt des activités « non essentielles » dans le contexte de la mise en place du confinement à partir de la mi-mars. La consommation des ménages a chuté au premier trimestre 2020 (-5,8 %), tant du côté des biens (-7,3 %) que du côté des services (5,2 %). En revanche, les dépenses alimentaires augmentent nettement (+2,8 %).

Au deuxième trimestre 2020, le produit intérieur brut (PIB) en volume baisse fortement : -13,7 %. L'évolution négative du PIB au premier semestre 2020 est liée à l'arrêt des activités « non essentielles » dans le contexte du confinement mis en place entre mi-mars et début mai. La consommation des ménages chute au deuxième trimestre 2020 (-11,6 %). Les dépenses alimentaires ne se replient que légèrement (-0,5 % après +2,8 %). S'agissant des services, les dépenses d'hébergement-restauration s'effondrent (-56,9 % après -16,5 % au premier trimestre), en lien avec les restrictions administratives mises en œuvre pour lutter contre la pandémie.

Au troisième trimestre 2020, le produit intérieur brut (PIB) en volume rebondit : +18,5 %. Néanmoins, le PIB demeure nettement en dessous de son niveau d'avant la crise sanitaire : mesuré en volume par rapport à son niveau du troisième trimestre 2019 (glissement annuel), le PIB est inférieur de 4,3 %. Toutes les composantes de la demande intérieure rebondissent nettement au troisième trimestre. Les dépenses de consommation des ménages rebondissent de +17,3 % au troisième trimestre (après -11,6 % au deuxième trimestre). Le rebond entamé en fin de deuxième trimestre se poursuit au début du troisième trimestre, porté notamment par des effets de rattrapage sur les biens.

Au quatrième trimestre 2020, le produit intérieur brut (PIB) a reculé à nouveau : -1,3 %. La perte d'activité ce trimestre est marquée par le confinement en vigueur de fin octobre jusqu'à mi-décembre et par les couvre-feux mis en place au cours des mois d'octobre, novembre et décembre. Elle est néanmoins bien plus modérée que celle constatée lors du premier confinement de mars-mai 2020 : au quatrième trimestre 2020, le PIB est inférieur de 5,0 % à son niveau un an auparavant (glissement annuel) alors que le recul sur un an s'élevait à 18,8 % au deuxième trimestre.

L'effet du deuxième confinement se traduit principalement dans les dépenses de consommation des ménages celles-ci baissent fortement en raison des nombreuses fermetures de commerces : -5,4 % au quatrième trimestre.

En moyenne sur l'année 2020, le PIB a fortement baissé (-8,3 %, après +1,5 % en 2019).

Sur l'ensemble de l'année 2020, l'indicateur de la consommation des ménages, principal indicateur pour nos locaux, est en recul sensible (-7,1 %, après +1,5 % en 2019).

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

La société de gestion, en accord avec votre Conseil de surveillance, a poursuivi sa politique d'arbitrage en se séparant d'actifs non stratégiques ou sur lesquels un risque à moyen terme a été décelé.

Ainsi, deux locaux ont été arbitrés lors de cet exercice : Un local vacant de commerce de petite taille (27 m²) rue des Lions Saint-Paul à Paris a été cédé le 22 septembre 2020. La plus-value est modeste mais positive (13041 euros soit 4% du prix de revient comptable avant commission d'arbitrage).

Des locaux de bureaux de la rue Chabanais à Paris ont été cédés le 18 décembre 2020 pour un montant de 2,3 M€. Cette transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 1 766 593 euros, soit +406% par rapport au prix de revient comptable (435 642 euros).

D'autres locaux non stratégiques devraient être arbitrés. La Société de gestion continue de rechercher activement une sortie « honorable » sur ces actifs.

Au total, les cessions de l'exercice présentent une plus-value nette globale de 1 779 634 € par rapport au prix de revient (+234%), après imputation de la commission d'arbitrage globale sur les cessions et de l'impôt sur les plus-values.

Lors de l'exercice 2020, aucun investissement n'a été réalisé. Au 31/12/2020, la SCPI reste en surinvestissement à hauteur de 2 337 127 €, ce qui permet d'améliorer sensiblement nos résultats. Ce surinvestissement est couvert par la facilité de caisse de 7 M€ approuvée chaque année en Assemblée. Cette facilité de caisse ne pourra plus être reconduite à partir du 1^{er} janvier 2022, en raison d'un durcissement des conditions bancaires. C'est pour cette raison que la société de gestion propose de l'autoriser à recourir à de l'endettement par emprunt dans la limite de 15% de la valeur de réalisation de notre SCPI. Nous vous invitons à voter pour la résolution 8.

LA GESTION LOCATIVE

Durant l'exercice 2020, six locaux ont été libérés, quatre relocations ont été concrétisées et cinq baux ont été négociés et renouvelés.

Au 31 décembre 2020, les locaux vacants concernent cinq boutiques à Versailles (78), une à Maisons-Alfort (94), une à Paris, une à Reims (51), et, des bureaux à Evry (91). Ces biens représentent une surface pondérée globale de 1 635 m².

Parmi ces différents actifs vacants, les boutiques de la Galerie Commerciale « Les Manèges » à Versailles restent un sujet de préoccupation de votre Conseil de Surveillance.

Les principaux travaux ont concerné les locaux situés à Maisons-Alfort, avenue du professeur Cadiot. Ce local commercial est loué à une grande enseigne de la distribution. Suite à un sinistre datant de 2017, d'importants travaux ont été réalisés de juin à septembre 2020.

Plusieurs provisions avaient été constituées sur les derniers exercices pour un montant total de 1 487 825 euros. La réouverture du magasin devrait augmenter le taux d'occupation financier au premier trimestre 2021.

Dans ce contexte de crise sanitaire et de fermetures imposées aux magasins dits « non essentiels », la Société de Gestion a pris la décision d'accompagner les locataires. Ainsi, elle a été amenée à proposer aux locataires les plus en difficulté des étalements de loyers et, au cas par cas, des mesures de suspension temporaire de loyers et de charges, des reports d'échéance.

Concernant l'évolution du taux d'occupation, cet exercice a été marqué aussi par la crise sanitaire (fermeture des commerces et chute de la fréquentation touristique). Votre SCPI est en effet investie dans Paris et en l'Île-de-France et compte dans son portefeuille 36 actifs (bars ou restaurants) sur 108 qui ont été contraints de fermer. Le taux d'occupation financier a ainsi reculé mécaniquement (95,74% en moyenne sur 2019 à 81,9% en moyenne sur 2020) en raison des protocoles de franchises Covid qui ont été signés et de la franchise sur le local rue Cadiot (travaux).

En ce qui concerne les litiges et outre les liquidations et les procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, il faut signaler un litige sur un actif détenu en indivision par votre SCPI à hauteur de 25 %. Le contentieux est dû à un retard dans les redditions de charges, redditions qui sont faites par le gestionnaire du co-indivisaire qui détient 75%. Les locataires ayant sollicité la justice pour obtenir la régularisation de ces redditions de charges, ACTIPIERRE 2 a assigné en garantie le gestionnaire du co-indivisaire afin de se garantir. Une provision pour risques et charges de 209 K€ a également été passée sur ce dossier par la Société de Gestion.

RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Historiquement, votre SCPI est spécialisée en murs de commerces (100%) et est investie principalement à Paris intra-muros (68,3% de la valeur vénale) et en région Ile de France hors Paris (31,2% de la valeur vénale).

Au cours de l'exercice 2020, la baisse des produits immobiliers de votre SCPI (-1441 K€ soit -17% par rapport à 2019) provient des abandons ou des allègements de loyers consentis dans le cadre des mesures d'accompagnement des locataires.

Le résultat de l'année 2020 s'élève à 4 989 710 €, en diminution de 4% par rapport à l'exercice 2019 (-192 K€). Le résultat par part s'établit à 15,26 €. Il est bien sûr impacté par les abandons ou allègements de loyers consentis, mais cet impact est limité par la reprise sur provisions consécutive à la résolution du sinistre de l'avenue Cadiot de Maisons Alfort.

La distribution 2020 s'élève à 15,60 € par part, en diminution de 6% par rapport à l'exercice précédent (16,65 €). Elle intègre le versement d'une distribution complémentaire de 0,90 € prélevée sur le report à nouveau.

Au 31/12/2020 et sous réserve de l'approbation des comptes, le report à nouveau s'élève à 3,58 € par part (soit 2,7 mois de distribution) et les plus-values de cessions d'immeubles à 9,55 € par part.

Au titre des abandons de loyer sur le mois de novembre 2020 uniquement, le gouvernement a introduit dans le projet de loi de finances pour 2021 un crédit d'impôt égal à 50% (environ) de la somme abandonnée pour inciter les bailleurs à annuler une partie des loyers dus pour les entreprises locataires qui sont administrativement fermées ou particulièrement affectées par les restrictions sanitaires mise en œuvre. Les associé(e)s devraient bénéficier de ce crédit d'impôt courant 2022.

Pour le premier confinement, le Conseil de Surveillance considère que ce n'est pas aux associé(e)s de la SCPI de supporter les mesures d'accompagnements accordées aux locataires en raison des fermetures administratives des commerces dits « non essentiels ».

Votre conseil de surveillance a demandé à la Société de Gestion d'intervenir auprès des autorités, notamment dans le cadre de l'ASPIM, afin d'obtenir l'élargissement du crédit d'impôt aux loyers abandonnés lors du premier confinement et des possibles confinements à venir ou d'obtenir de nouvelles compensations.

ÉVALUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Comme chaque année, les experts immobiliers ont estimé la valeur des immeubles de votre SCPI. Ces estimations sont calculées en fonction d'un taux de capitalisation retenu par les experts.

Au 31 décembre 2020, l'expertise du patrimoine fait apparaître une valeur hors droits de 111 383 000 € en baisse de -3,91% par rapport l'expertise 2019.

À partir de ces estimations et sur les cinq dernières années, le patrimoine immobilier de votre SCPI s'est valorisé de 15%.

MARCHÉ SECONDAIRE

Le marché secondaire organisé par la Société de Gestion enregistre une forte contraction des volumes et des montants avec 3 635 parts échangées représentant 1 085 765 € en 2020 contre 4 899 parts représentant 1 493 592 € en 2019, soit des diminutions respectives de 26% et 27%. Le Conseil de Surveillance rappelle que la revente de parts de la SCPI dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande des parts sur le marché organisé prévu à cet effet.

La dernière confrontation de décembre 2020 s'est faite au prix acquéreur de 281,52 € soit une baisse de 9% par rapport au 31 décembre 2019. Ce prix reste inférieur à la valeur de reconstitution qui est de 403,70 € et à la valeur de réalisation de 337,83 €.

A la fin décembre 2020, le taux de distribution instantanée sur valeur de marché (DVM) reste à un niveau élevé de 5,54%. Il est bien au-dessus du taux observé au niveau national pour les SCPI de commerces (3,67%) et aussi largement supérieur au taux de rendement des OAT sur une longue période (le taux des OAT à 10 ans était à fin 2020 à -0,3410% et les OAT 30 ans à +0.360%).

Cette décote que nous jugeons excessive, résultant du mécanisme de marché, ajoutée à un excellent rendement devrait inciter les investisseurs avisés à intervenir sur le marché secondaire des parts de notre SCPI. Le Conseil de Surveillance rappelle que ACTIPIERRE 2 ne garantit pas la revente des parts.

Suite à nos différentes demandes auprès de la Société de Gestion, le service des relations clients pourrait mettre en place une aide à la formulation des offres d'achat (ou de vente).

LES RÉSOLUTIONS SOUMISES À VOTRE APPROBATION

Nous vous demandons d'être attentifs au rapport du Commissaire aux comptes, celui-ci n'ayant pas été porté à notre connaissance à la date de rédaction du présent rapport.

En fonction des informations qui vous ont été communiquées, vous aurez à exprimer votre vote.

Votre conseil de Surveillance a donné un avis favorable aux résolutions qui vous sont soumises.

IMPORTANT : RAPPEL DES MODALITÉS DE VOTE

Il est très important que les associés participent et votent aux décisions collectives exprimées aux Assemblées générales.

En raison de la situation sanitaire au moment de la rédaction de ce rapport, nous vous invitons à voter :

- soit par correspondance,
- soit en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'assemblée nommément désigné (c'est-à-dire écrit de votre main sur le pouvoir « je donne pouvoir au Président de l'Assemblée), ce dernier étant représenté par le Président du Conseil de surveillance (ou le vice-président en cas d'empêchement ou, à défaut encore, par le Secrétaire du Conseil).

En agissant ainsi, vous évitez le retour des pouvoirs « en blanc » (c'est-à-dire uniquement datés et signés) ou en cochant « pouvoir au Président ».

En effet, dans ce dernier cas, et en application des dispositions légales, vous approuvez automatiquement les résolutions présentées par la société de gestion et rejetez automatiquement toutes les autres (par exemple une résolution présentée par des associés et non agréée par la société de gestion).

Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance :
En cette année de renouvellement des membres du Conseil de surveillance, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années.

Je tiens à remercier l'ensemble des membres de votre Conseil de Surveillance pour leur assiduité, leur compétence et leur engagement au service de la défense de vos intérêts.

Fait à Paris, le 31 mars 2020

Le Président du Conseil de surveillance
Olivier PARIS
scpi.olivier.paris@gmail.com

Ce rapport a été établi en concertation avec tous les membres du Conseil de surveillance.

RAPPORT DU COMMISSAIRE

AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2020

Le rapport sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 2,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaires aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions de l'article L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé au paragraphe « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Par ailleurs, le paragraphe « Créances locatives » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe précise les méthodes d'appréciation du risque de non-recouvrement des créances et de détermination de la provision correspondante. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la correcte application de cette méthodologie et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectivement évaluées et comptabilisées sur la base de cette méthode.

VÉRIFICATIONS DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

■ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

■ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

■ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

■ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

■ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Courbevoie, le 31 mai 2021,

—

**Le Commissaire aux comptes
Mazars
Baptiste KALASZ**

Le rapport spécial sur les conventions réglementées

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 2,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion AEW CILOGER

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 2 verse à la société de gestion AEW CILOGER les rémunérations suivantes :

■ Afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de surveiller l'exécution des programmes d'investissements : 10 % HT du montant du capital d'origine et de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission).

■ Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2020. Pour l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, le paiement et la récupération des charges auprès des locataires, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer les répartitions des revenus : 9,20 % HT du montant des produits locatifs HT encaissés. Cette rémunération peut être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la société civile de placement immobilier de ses produits.

Au titre de l'exercice 2020, cette commission représente une charge de 486 445 €.

■ Une commission pour cession de parts de 4,5% hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droits d'enregistrement) si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.

Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2020.

■ Des frais de dossier forfaitaires si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.

■ Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2020. Une commission d'arbitrage de 0,5 % du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la société ACTIPIERRE 2.

Au titre de l'exercice 2020, cette commission représente une charge de 12 768 €.

■ Une commission de réinvestissement de 2 % des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2020.

Courbevoie, le 31 mai 2021

—

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Baptiste KALASZ

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

ORDINAIRE

du 24 juin 2021

Ordre du jour

I.

Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

II.

Quitus à donner à la Société de gestion

III.

Approbation des conventions réglementées

IV.

Approbation de la valeur comptable

V.

Présentation de la valeur de réalisation

VI.

Présentation de la valeur de reconstitution

VII.

Affectation du résultat

VIII.

Autorisation donnée à la Société de gestion de recourir à l'emprunt

IX.

Nomination de membres du Conseil de surveillance

X.

Autorisation donnée à la Société de gestion de céder des éléments du patrimoine ne correspondant plus à la politique d'investissement de la société

XI.

Pouvoirs en vue des formalités légales

Les résolutions

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion la valeur nette comptable qui ressort à 62 932 921 euros, soit 192,44 euros pour une part.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 110 479 709 euros, soit 337,83 euros pour une part.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 132 020 510 euros, soit 403,70 euros pour une part.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 4 989 709,74 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 1 282 164,47 euros, forme un revenu distribuable de 6 271 874,21 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 5 101 590,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 1 170 284,21 euros.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion, après avis du Conseil de surveillance, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers et de travaux, à contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux, donner toutes suretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés par la SCPI au bénéfice des banques prêteuses, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 15 % de la valeur de réalisation de la SCPI ACTIPIERRE 2.

Cette autorisation est consentie jusqu'à décision ultérieure contraire de l'Assemblée Générale.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de

Surveillance (soit 9), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale se tenant en 2024 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les **9 candidats** suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix.

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non Élu
Frédéric BODART (R)			
Christian DESMAREST (R)			
Pascale DEVERAUX (R)			
Stéphane GLAVINAZ (R)			
SAS MASSOL C.E.C.I représentée par M. Olivier MASSOL (C)			
Alexandre MOREL (C)			
Olivier PARIS (R)			
Alain POUCH (C)			
Christian RADIX (R)			
Jean-Philippe RICHON (R)			
Aurélien ROL (C)			
Jean-Pierre ROQUAIS (R)			

(C) : nouvelle candidature - (R) : Candidat en renouvellement

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, après avis du Conseil de Surveillance, à céder des éléments du patrimoine immobilier ne correspondant plus à la politique d'investissement d'ACTIPIERRE 2, dans les conditions fixées par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier, et à réinvestir les produits de ces arbitrages.

Cette faculté est consentie à la Société de Gestion jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.

ACTIPIERRE 2

Société Civile de Placement Immobilier

au capital de 49 936 717,50 euros
339 912 248 RCS PARIS

Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n° 10-01 en date du 05/02/2010.



Société de gestion de portefeuille

SAS au capital de 828 510 euros
Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM
329 255 046 RCS PARIS

Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03
service-clients@eu.aew.com

www.aewciloger.com

Signatory of:



Crédits photos : AEW